



BAGGESENSGADE

FORSLAG TIL LOKALPLAN

Afdelingen for Klima og Byudvikling har besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Baggesensgade.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Nørrebro.

Offentlig høringsperiode fra den 30. marts til den 26. maj 2023.



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	17
Lokalplanens baggrund og formål	3	§ 1. Formål.....	17
Lokalplanområdet og kvarteret	3	§ 2. Område.....	17
Lokalplanens indhold	6	§ 3. Anvendelse	17
Miljøforhold.....	9	§ 4. Veje.....	17
Skyggediagrammer	10	§ 5. Bil- og cykelparkering	18
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	12	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	19
Overordnet planlægning.....	12	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	19
Kommuneplan 2019	12	§ 8. Ubebyggede arealer	21
Lokalplaner i kvarteret	12	§ 9. Støj og anden forurening.....	22
Københavns Kommunes overordnede strategier	13	§ 10. Matrikulære forhold	23
Miljøkrav til byggeri og anlæg	13	§ 11. Retsvirkninger	23
Spildevandsplan	14	§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	23
Sikring mod oversvømmelse.....	14	Kommentarer af generel karakter	23
Vandforsyningsplan	14	Tegning 1 · Områdeafgrænsning	24
Varmeplanlægning	14	Tegning 2 · Veje.....	25
Tilladelser efter anden lovgivning	15	Tegning 3 · Bil - og cykelparkering	26
Affald	15	Tegning 4 · Bebyggelsens omfang og placering.....	27
Jord- og grundvandsforurening	15	Tegning 5a · Byrum.....	28
Museumsloven	16	Tegning 5b · Beplantning.....	29
Rottesikring	16	Hvad er en lokalplan	30
Bilag IV-arter, herunder flagermus	16	Praktiske oplysninger	Bagsiden

Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luftfoto: SDFI, 2021.

Lokalplanens baggrund og formål

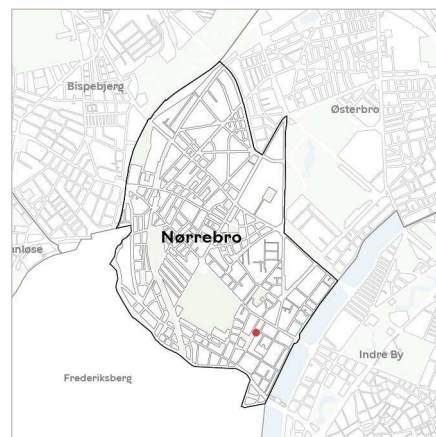
Grundejer ønsker at opføre et beboerhus samt ejendoms kontor i tilknytning til den almene boligafdeling Blågården på arealet. Da eksisterende lokalplan 6 Tomterne udlægger arealet til park, forudsætter byggeønskerne en lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Området ligger på indre Nørrebro på hjørnet af Baggesensgade og Stengade. Sydøst for området ligger hoveddelen af den almene boligafdeling Blågården, som omkranser Blågårds Plads. Området er forbundet til Blågårds Plads via en sti for cykler og gående gennem boligafdelingen. På modsatte side af Stengade ligger spillestedet Stengade og længere mod sydvest Folkets Park. Langs Stengade er anlagt et grønt parkstrøg, der består af Stengadeparken, beboerhaver og et boldbur omkranset af i alt 14 store træer og en kraftig bøgehæk. Overfor lokalplanområdet langs Baggesensgade ligger en parkeringsplads. Denne parkeringsplads og lokalplanområdet er planlagt til brug i forbindelse med anlæggelse af en metrostation i tilfælde af, at der skal foretages en udbygning af metrolinje til den kommende Lynetteholm. Lokalplanområdet skal i dette tilfælde benyttes til byggeplads for metrostationen.



Områdets placering i bydelen.

Egenart

Boligafdelingen Blågården er opført efter lokalplan fra 1979 og er en del af samtidens sanering af Nørrebro og især af "Den sorte firkant" på Indre Nørrebro. Boligafdelingen har erstattet ældre karré- og baggårdsbebyggelse omkring Blågårds Plads. I dag ses levn af 1900-tallets bebyggelsesstruktur i form af afbrudte karréer mod Blågårds Plads og mod Baggesensgade. Den omkringliggende bygningsstruktur er blandet og opbrudt med stor variation i højder, antal etager, tagformer, materialer, byggestile og opførelsestidspunkt.

Nærområdet er præget af tilbagetrækning af bebyggelser, hvilket skaber pladsdannelser, hvor mange har et grønt udtryk med beplantning. Dette er gældende både langs Korsgade, Baggesensgade og Blågårdsgade, men især langs Stengade. Tilbagetrækningen bidrager til oplevelsen af en åben og luftig arkitektur i en af Københavns tættest bebyggede bydele. De mange grønne forbindelser og pladser skaber oplevelsen af et varierende, men sammenhængende, byrum, der forbinder det centrale Nørrebro mellem søerne til Assistens Kirkegård og videre til Nørrebroparken. Området er et centralt forbindelsespunkt for bydelen.

Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Baggesensgade. Der er cykel- og gangstier langs lokalplanområdets afgrænsning mod øst mod boligafdelingen Blågårdens facade.

Vejnettet omkring lokalplanområdet er kendetegnet ved kun at håndtere den lokale trafik i området.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 1A fra Stengade samt linjerne 250S og 5C fra Nørrebrogade.

Området ligger ca. 800 m fra metrostationerne Forum, Nuuks Plads og Nørrebros Runddel og er dermed stationsnært beliggende.

Almene boliger

Da lokalplanen ikke muliggør nye boliger, stilles der ikke krav om almene boliger.



Foto af den eksisterende boldbane på hjørnet af Stengade og Baggesensgade.



Foto af nyttehaver tilhørende den almene boligafdeling Blågården beliggende sydvest for lokalplanområdet og i forlængelse af det kommende beboerhus.



Foto af sti mellem den almene boligafdeling Blågården og lokalplanområdet.



Foto af parkstrøg og træer langs Stengade.



Foto af lokalplanområdet omkranset af træer set fra Stengade mod Baggesensgade.

Lokalplanens indhold

Indledning

Lokalplanen muliggør nybyggeri i form af en bygning i tre etager, der skal indeholde et nyt beboerhus og ejendomsadministration til den almene boligafdeling Blågården. Udover hovedbygningen i tre etager indeholder projektet også en mindre bygning i én etage, der primært skal benyttes til administrationskontor med beboerkontakt. Ud fra et bæredygtighedshensyn er der arbejdet med materialer, der muliggør, at bygningerne kan skilles ad og genopføres på ny. De to bygninger placeres i forlængelse af parkstrøget og nyttehaverne langs Stengade og inden for den eksisterende træække langs Baggesensgade. Eksisterende træer langs Stengade og Baggesensgade udpeges som bevaringsværdige. Parkerings og affaldshåndtering placeres på den eksisterende parkeringsplads langs Baggesensgade.

Anvendelse

Området fastlægges til boliganvendelse. Der må opføres et beboerhus med ejendomskontor. Lokalplanen ændrer derved ikke ved den bestående anvendelse af området til boligformål.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Fremtidige trafikforhold

Der vil ikke komme mere biltrafik på de omkringliggende veje som følge af projektet.

Der bliver en overkørsel til lokalplanområdet fra Baggesensgade. De eksisterende overkørsler til/fra området opretholdes.

I lokalplanområdet skal der være stier, der kan afvikle den lokale trafik. Cyklister og fodgængere kan ankomme til bygningen via sti langs eksisterende bebyggelse øst for lokalplanområdet.

Renovation og varelevering forventes håndteret via Baggesensgade.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Bil- og cykelparkering

Når der bygges efter lokalplanen, skal der for alle andre anvendelser end bolig være bilparkeringspladser, svarende til kommuneplanens faste normer.

Bilparkeringen er dog for anvendelse til bolig i form af beboerhus fastsat efter en konkret vurdering på baggrund af anvendelse af huset.

Der skal for alle anvendelser være cykelparkeringspladser svarende til kommuneplanens faste normer.

Det betyder, at der kommer til at være ca. 2 bilparkeringspladser og ca. 32 cykelparkeringspladser, når området er fuldt udbygget.

Bilparkeringspladserne skal etableres inden for lokalplanområdet på den eksisterende parkeringsplads langs Baggesensgade.

Krav i Kommuneplan 2019 om, at mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede nedsættes i denne lokalplan til mindst 30 %. Det vurderes, at der – udover cykelparkering til ejendomskontorets ansatte – kun vil være behov for at parkere cykler kortvarigt i forbindelse med brug af bygningen. Når lokalplanen er fuldt udbygget svarer 30 % af cykelparkeringen til det antal cykelparkeringspladser, der er tilknyttet kontor anvendelsen. Overdækket cykelparkering kan

placeres i skure eller inde i bygningerne. Der er bestemmelser om, hvor cykelparkering på terræn må være. Det skal sikre, at der bliver cykelparkeringspladser tæt ved de funktioner, som pladserne skal betjene.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Bebyggelsens placering og udformning

Ny bebyggelse må opføres inden for byggefeltet i op til 3 etager.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

Byrum

Arealet mellem beboerhuset i tre etager og ejendomsadministrationen i en etage udgør et udendørs samlingspunkt for brugerne i de to bygninger og fastlægges som byrum med mulighed for ophold.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer og anden beplantning

Lokalplanområdet indeholder i alt 19 større træer, hvoraf 13 træer står som en markant markering af parkforløbet langs Stengade. 6 af de 19 træer står på parkeringsarealet mod Baggesensgade, og disse træer udpeges ikke som bevaringsværdige. Derudover er det eksisterende boldbur inden for lokalplanområdet afgrænset af et kraftigt beplantningshegn bestående af små bøgetræer. Disse udpeges ikke som bevaringsværdige. Lokalplanen udpeger de 13 træer, som står langs Stengade og Baggesensgade, som bevaringsværdige.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I kommuneplanen er området udlagt til boligformål med en B4*-ramme.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set fra Stengade langs nyttehaverne. Illustration: Peter Kjær Arkitekter.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set fra sti langs den almene boligafdeling Blågården. Illustration: Peter Kjær Arkitekter.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen på hjørnet af Baggesensgade og Stengade. Illustration: Peter Kjær Arkitekter.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set fra Baggesensgade. Illustration: Peter Kjær Arkitekter.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023).

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023).

Det, lokalplanen muliggør, er omfattet af bilag 2 til loven, men planen fastlægger anvendelse af et mindre område på lokalt plan. Der er endvidere ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter, får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

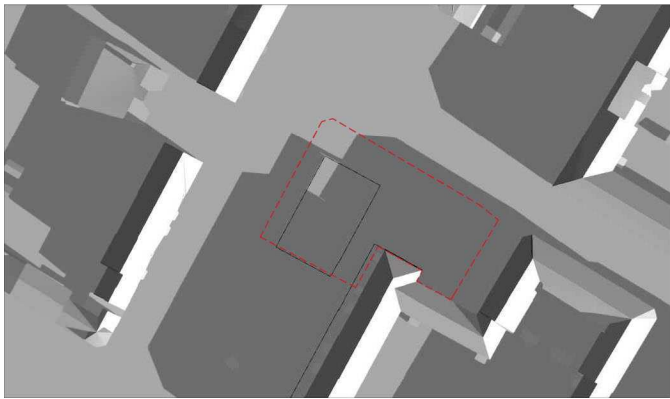
Lokalplanen skal muliggøre nybyggeri i form af en mindre bebyggelse i 1-3 etager indeholdende beboerfaciliteter og ejendomskontor henvendt til beboere i en nærliggende eksisterende almen boligafdeling.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

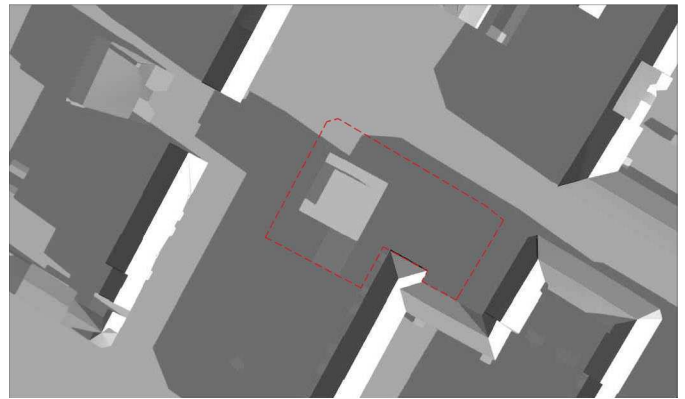
Der er trafikstøj i området fra Stengade og Baggesensgade. Støjniveauet er op til 63 dB på dele af friarealet og dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger. I dette tilfælde er det dog ikke problematisk, da den faktiske anvendelse er et beboerhus, som ikke indeholder primære opholdsarealer eller faktiske boliger.

Eksisterende forhold

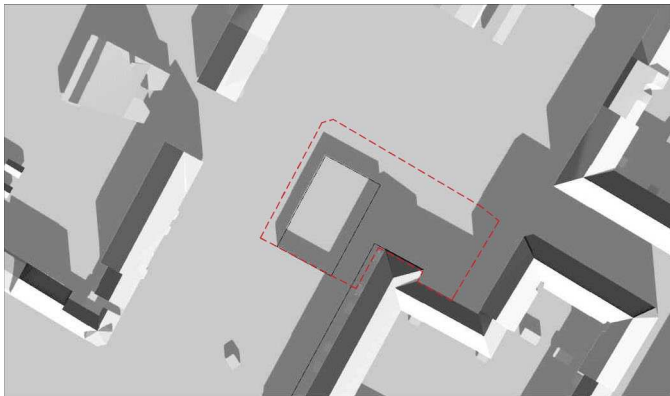


21. marts kl. 9.00

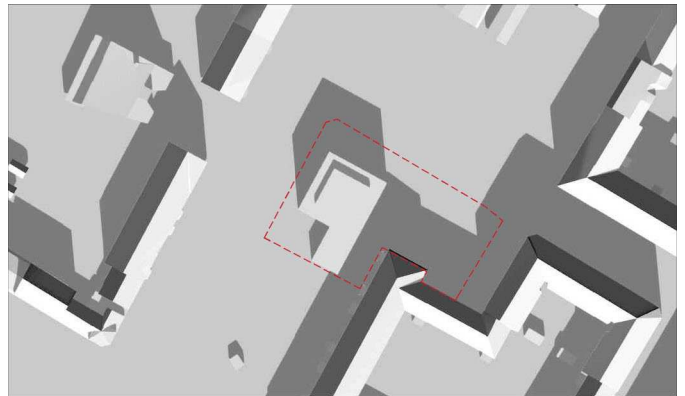
Muliggjort med lokalplanen



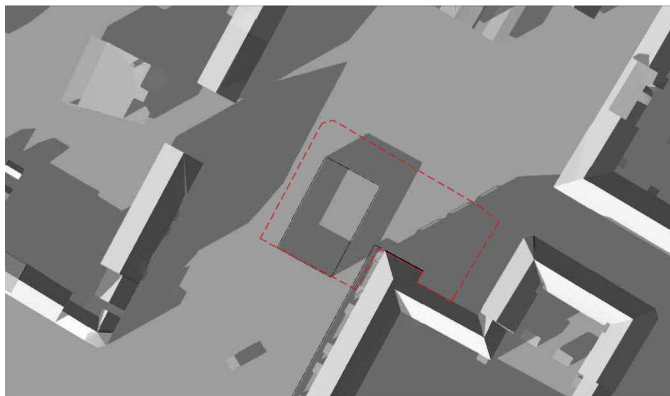
21. marts kl. 9.00



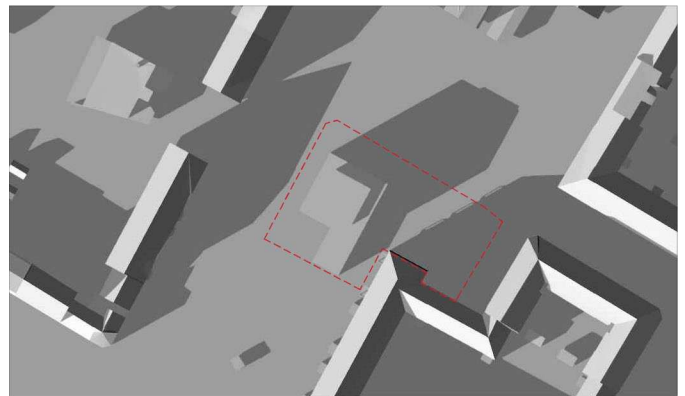
21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



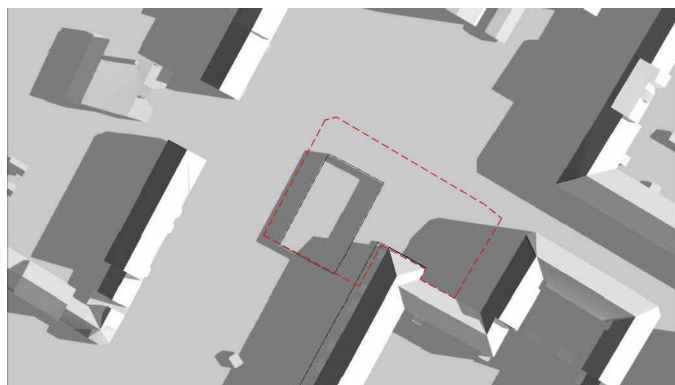
21. marts kl. 16.00

Skyggediagrammer

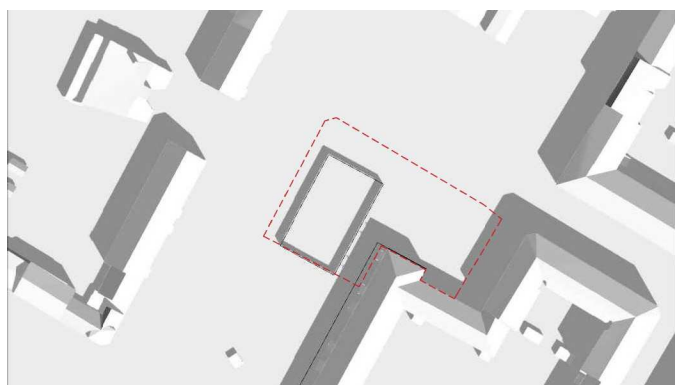
Skyggediagrammerne viser, at nybyggeri medfører øget skyggepåvirkning på Stengade, Baggesensgade og på ubebygget areal i form af parkeringsplads syd for Baggesensgade både i marts og juni måned. Nærliggende boliger og ubebyggede arealer i form af nyttehaver sydvest for lokalplanens byggefelt påvirkes ikke af skyggegener fra nybyggeriet.

Illustrationer: Peter Kjær Arkitekter.

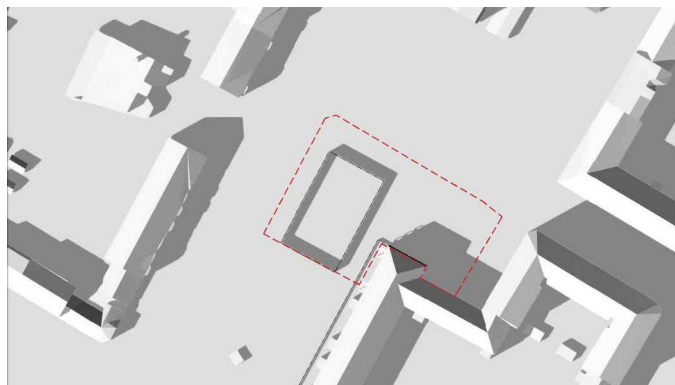
Eksisterende forhold



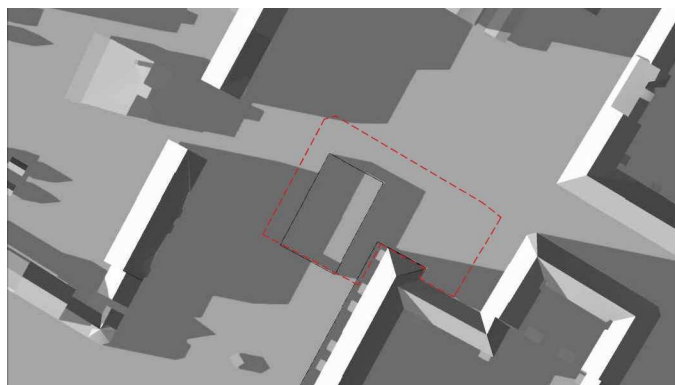
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

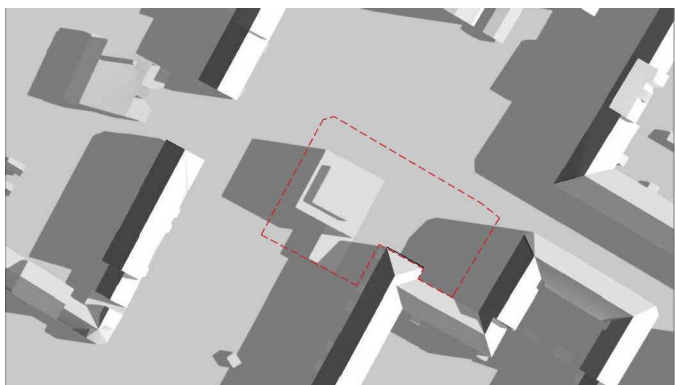


21. juni kl. 16.00

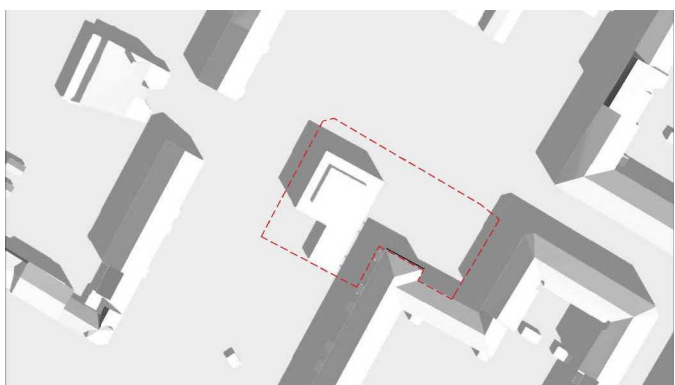


21. juni kl. 19.00

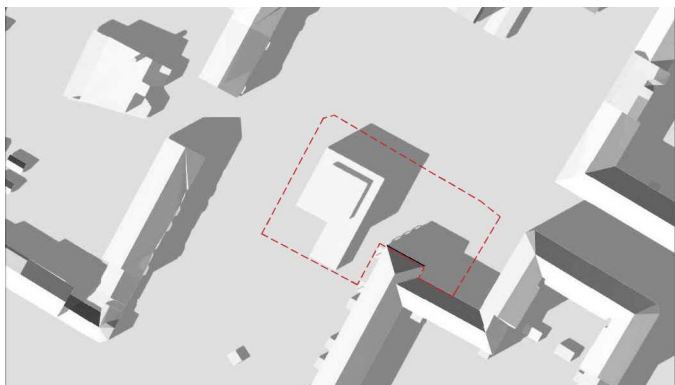
Muliggjort med lokalplanen



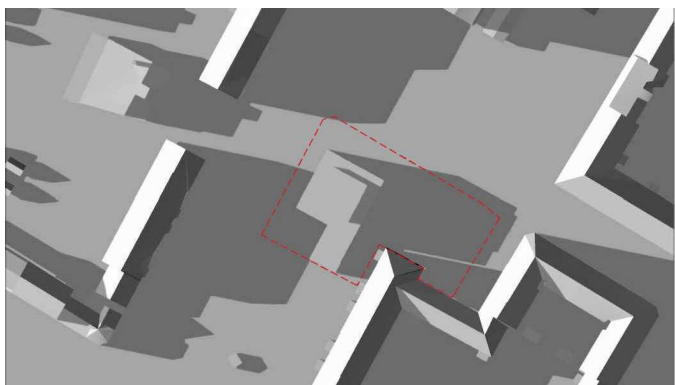
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

Kommuneplan 2019

Rammeområde for boliger

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Bydelsplan

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Nørrebro Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om at sikre og bevare attraktive og betalelige almene boliger på Nørrebro. Beboerhuset er med til at sikre, at boligafdelingen Blågården har attraktive fællesfaciliteter.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 3 Kirkekarréen

Formålet med lokalplanen er at sikre en ordening af de fremtidige bebyggelsesforhold i karréen i overensstemmelse med en helhedsplan udarbejdet for Indre Nørrebro. Ny bebyggelse skal tilpasses den i kvarteret bestående karréstruktur.

Lokalplan 6 Tomterne

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til boligformål, at bebyggelse placeres omkring Blågårds Plads, samt at areal mod Stengade indrettes med en parkagtig karakter. En fuldstændig udnyttelse af lokalplanens muligheder vil resultere i, at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke vil overstige 130, og at friarealdækningen vil være af størrelsesordenen 50 % af boligetagearealet og 10 % af institutionsetagearealet.

Lokalplan 19 Blågården

Formålet med lokalplanen er at sikre en ordening af de fremtidige bebyggelsesforhold i karréen i overensstemmelse med en helhedsplan udarbejdet for Indre Nørrebro. Ny bebyggelse skal tilpasses den i kvarteret bestående karréstruktur.

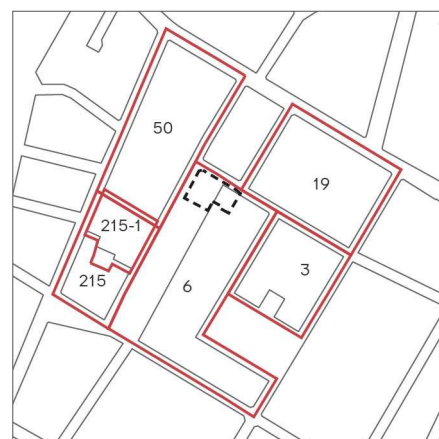
Lokalplan 50 Prater-karréen

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til boliganvendelse med butikker i stueetagen mod Nørrebrogade og Griffenfeldsgade samt sikre, at en fuld udnyttelse af lokalplanens muligheder vil resultere i, at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke vil overstige 130, og at friarealdækningen vil være af størrelsesordenen 50 % af etagearealet.



- B, B2-5** Områder til boliger (høj tæthed)
- T** Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- *** Områder med særlige bestemmelser
- - - - -** Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



- Gældende lokalplaner
- - - - -** Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

Lokalplan 215 Stengade II

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til boligformål og fastlægge en pladsdannelse på hjørnet af Prins Jørgens Gade og Griffenfeldsgade samt placering af bebyggelse.

Tillæg 1 til lokalplan 215 Stengade II

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området, der udgør Folkets Park, til offentlig rekreativ brug i form af park samt sikre en stiforbindelse gennem området.

[Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner.](http://www.kk.dk/lokalplaner)

Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

[Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside.](#)

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne - en levende by, en by med kant og en ansvarlig by - skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

Miljøkrav til byggeri og anlæg

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, reoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier

Bæredygtighedscertificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprisensummen på et byggeri eller en omfattende reovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en bygherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende reoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

[Læs mere om krav til certificering på www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

For byggerier med en entreprisensum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning m.v.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

[Krav til de forskellige projektyper findes på www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

Spildevandsplan

Kloakering

I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Det indarbejdes i et tillæg til spildevandsplanen, som skal vedtages i Borgerrepræsentationen, inden byggeriet kan påbegyndes.

Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagsituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til regnvandskloak.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver rensset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudssikring

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennemført, vil det betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase:

[Vandforsyningsplan](#)

Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes.

[Se mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside www.at.dk.](http://www.at.dk)

Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene.

[Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/affald.](http://www.kk.dk/affald)

Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering.

[Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv.

[Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhvervsaffald.](http://www.kk.dk/erhvervsaffald)

Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet er en del af områdeklassificeringen. Arealet er ikke kortlagt, men jord og grundvand kan være forurenet fra de tidligere baggårdes værksteder og småindustri med tungmetaller, olieprodukter, tjærestoffer og opløsningsmidler.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenet, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: jordforurening@kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: vand@kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.

Kontakt: vand@kk.dk

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

Regler og retningslinjer kan hentes på Københavns Kommunes hjemmeside:

www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser

Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

Især ved etablering af facader med beplantning og lignende er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

Bilag IV-arter, herunder flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er mulig-gjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det, må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfrednings-bekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 1466 af 6. december 2018.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplan Baggesensgade er at udlægge området til boligformål, at bebyggelse placeres omkring Blågårds Plads, samt at areal mod Stengade indrettes med en parkagtig karakter.

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart og, at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer og byrum indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand, og
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

§ 2. Område

Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter dele af ejendommen matr.nr. 5988 Udenbys Klædebo Kvarter, København, og alle parceller, der efter den 5. januar 2023, udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Boliger

Området fastlægges til boliger i form af fælles beboerhus til en almen boligafdeling. Der kan indrettes serviceerhverv såsom liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

Overnatning må ikke finde sted.

Stk. 2. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

§ 4. Veje

Overkørsel

Overkørsel skal placeres, som vist på tegning 2.

§ 5. Bil- og cykelparkering

Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Bolig/beboerhus:	0 pladser
Daginstitutioner:	1 plads pr. 286 m ²
Erhverv:	1 plads pr. 214 m ²
Kontorer:	1 plads pr. 214 m ²

Parkering skal placeres på terræn som angivet på tegning 3.

Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m² etageareal, hvoraf mindst 30 % skal være overdækket.

Bolig:	4 pladser
Daginstitutioner:	2,5 pladser
Erhverv:	3 pladser
Kontorer:	3 pladser

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

Bolig:	0 pladser
Daginstitutioner:	1 plads pr. 250 m ²
Erhverv:	1 plads pr. 500 m ²
Kontorer:	1 plads pr. 500 m ²

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 3. Derudover må cykelparkering placeres uden for lokalplanområdet inden for matr.nr. 5988 Udenbys Klædebo Kvarter, København.

Kommentar

Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Etageareal

Det samlede bruttoetageareal må ikke overstige 900 m².

Etageareal der kan etableres ud over bebyggelsesprocenten

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg og bil- og cykelparkering, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene A og B, som vist på tegning 4.
- b) Bebyggelse skal opføres med facader inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 4.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 4 viste etageantal og bygningshøjder. Dog må bygningen højst være 12,5 m høj ved tagfoden, dvs. hvor facade møder tag.
- b) Der må ikke etableres teknik på taget bortset fra solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation. Det vil sige, at tekniske anlæg og installationer skal placeres inde i bygningen fx under taget.

Solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation skal placeres mindst 1 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.

Stk. 4. Mindre bygninger

Der må opføres 1 stk. mindre, fritliggende bygning i én etage på højst 25 m². Mindre bygninger kan være cykelskure og bygninger til affaldssortering.

Kommentar

I byggesagsbehandlingen tages der stilling til, om de mindre bygninger har et omfang, så de ikke skal regnes med i etagearealet, jf. bygningsreglementet.

Mindre bygninger skal placeres som vist på tegning 4.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader

- a) Hver facade i stueetagen (1. etage) og på 3. etage på bygning A, vist på tegning 4, skal opdeles i mindst 10 lodrette facadeenheder på mindst 0,7 m og højst 1,2 m i bredden. Hver facadeenhed skal markeres ved fremspring i facaden på mindst 5 cm med en bredde på mindst 4 cm og højst 10 cm.
- b) Hver facade på 2. etage på bygning A, vist på tegning 4, skal opdeles i mindst 15 lodrette facadeenheder på mindst 0,4 m og højst 0,6 m i

bredden. Hver facadeenhed skal markeres ved fremspring i facaden på mindst 5 cm med en bredde på mindst 4 cm og højst 10 cm.

- c) For facader på bygning i byggefelt A, vist på tegning 4, skal hver etage markeres med en gesims ved etageskellet, der er mindst 20 cm dyb målt fra facaden.
- d) Materialerne skal være træ, fiberplader eller metal. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- e) Farverne skal være mørkegrøn, mørkeblå, mørkerød, brune farver eller træ i dets naturlige farve.
- f) Farver skal være ensartet på alle facader og etager på bygning i byggefelt A, vist på tegning 4. Dog må fremspring, der markerer facadeenheder, have en anden farve.
- g) Portlåger skal være i træ, metal eller glas, og man skal kunne se igennem lågen.
- h) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses.

Belysning må ikke blænde omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) Mindst 20 % af facadelængden på hver facade i stueetagen (1. etage) skal være gennemsigtigt, klart glas. De gennemsigtige glaspartier skal være mindst 1,8 m høje. Glaspartierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- b) Glaspartier og vinduer skal have fælles underkant og fælles overkant på hver etage.
- c) Langs stueetagens (1. etage) facader skal vinduer have en underkant på højst 0,8 m målt fra terræn.
- d) Vinduer skal være i højformat, hvor højden er mindst to gange bredden.
- e) Vinduer må ikke være i plastik.
- f) Døre må ikke være i plastik.
- g) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, tilbagetrækning/fremrykning, siddemulighed eller anden markering.

Stk. 3. Tage

- a) Tage på bygning i byggefelt A, vist på tegning 4, skal være helvalmede, dvs. med fald til alle sider, med en taghældning på mindst 5 grader. Målt 3 m ind fra alle bygningens tagkanter må taget hæves op til 2 m, så der etableres et tagmotiv, der muliggør lysindtag langs siderne.
- b) Materialerne skal være træ, metal, tagpap, skifer. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Hvis tage er samme materiale som facader i bygning i byggefelt A, vist på tegning 4, skal de udføres i samme farve som disse.
- d) Tage, der ikke anvendes til solenergianlæg, må være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.

- e) Flade tage på mindre bygninger skal anvendes til solenergianlæg eller være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- f) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- g) Der må ikke indrettes tagterrasser.
- h) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3.

Stk. 4. Reklamer

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lys-aviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.
- b) Reklamer og skiltning, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

Der skal være friarealer til bebyggelsen. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver matrikel som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	40 %
Erhverv:	10 %

Der beregnes ikke friareal af den del af bruttoetagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under gangbroer samt pulterrum.

Stk. 2. Placering og indretning af ubebyggede arealer

Byrum skal placeres, som vist på tegning 5a.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende. Hegn må højst være 1,8 m målt i forhold til det omgivende terræn. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl, jern, græsarmering, grus eller træ.

Der skal være mindst 1 fast bæk.

Ved etablering af pergolaer skal der være mindst 3 m² bede med klatreplanter ved pergolaerne.

Om placering af cykelparkering henvises til § 5, stk. 2.

Stk. 3. Bevaringsværdige træer

De på tegning 5b viste bevaringsværdige træer må udover sædvanlig pleje ikke beskæres, fældes eller flyttes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring, fældning eller flytning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis træet er kritisk sygt, dødt eller væltet i en storm (naturligt forfald).

Kommentar

En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning.

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.

Stk. 4. Oplag

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

Stk. 5. Terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres inden for bevaringsværdige træers drypzone.

Stk. 6. Dispensation

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer af hensyn til mulighed for brandredning.

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB):

Indendørs med lukkede vinduer:

- Boligers/fælleshus opholdsrum/
daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.

Stk. 2. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening, jf. stk. 2, er overholdt.

§ 10. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

§ 11. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan 6 Tomterne bekendtgjort den 18. oktober 1979 ophæves i sin helhed for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

Kommentarer af generel karakter

På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.

I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning 1 · Områdeafgrænsning

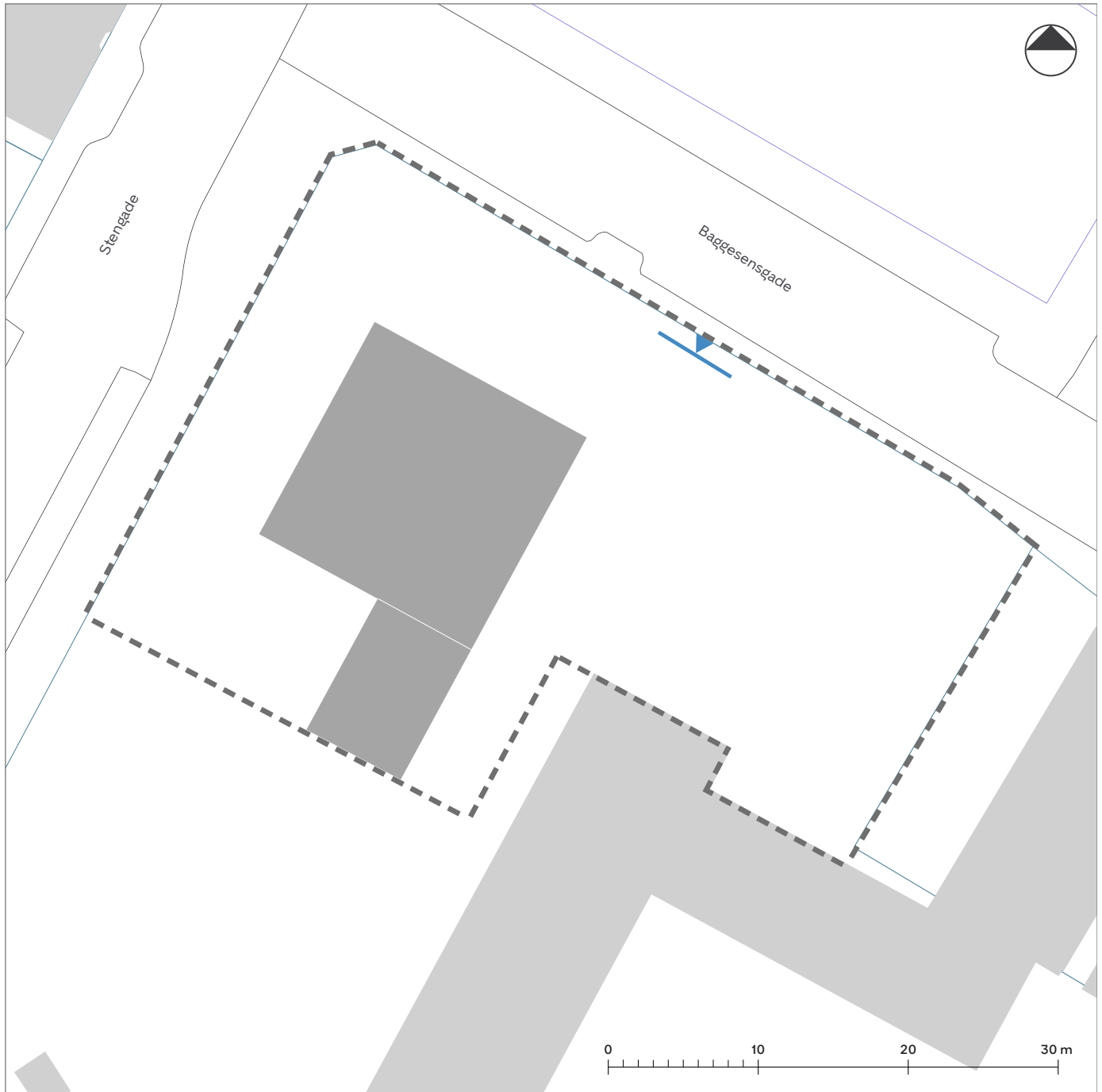


— · — · — · — Lokalplanområdets afgrænsning


XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

Tegning 2 · Veje



 Overkørsel

 Lokalplanområdets afgrænsning



 Matrikelskel





 Eksisterende bygning

 Byggefelt

Tegning 3 · Bil- og cykelparkering



-  Bilparkering på terræn
-  Cykelparkering på terræn med angivelse af min. antal pladser

-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt

Tegning 4 · Bebyggelsens omfang og placering



· · · · · Afgrænsning af byggefelt

A-B Bygefelt

x Maksimalt etageantal

xx m Maksimal højde

· · · · · Område, hvor der kan placeres mindre bygninger

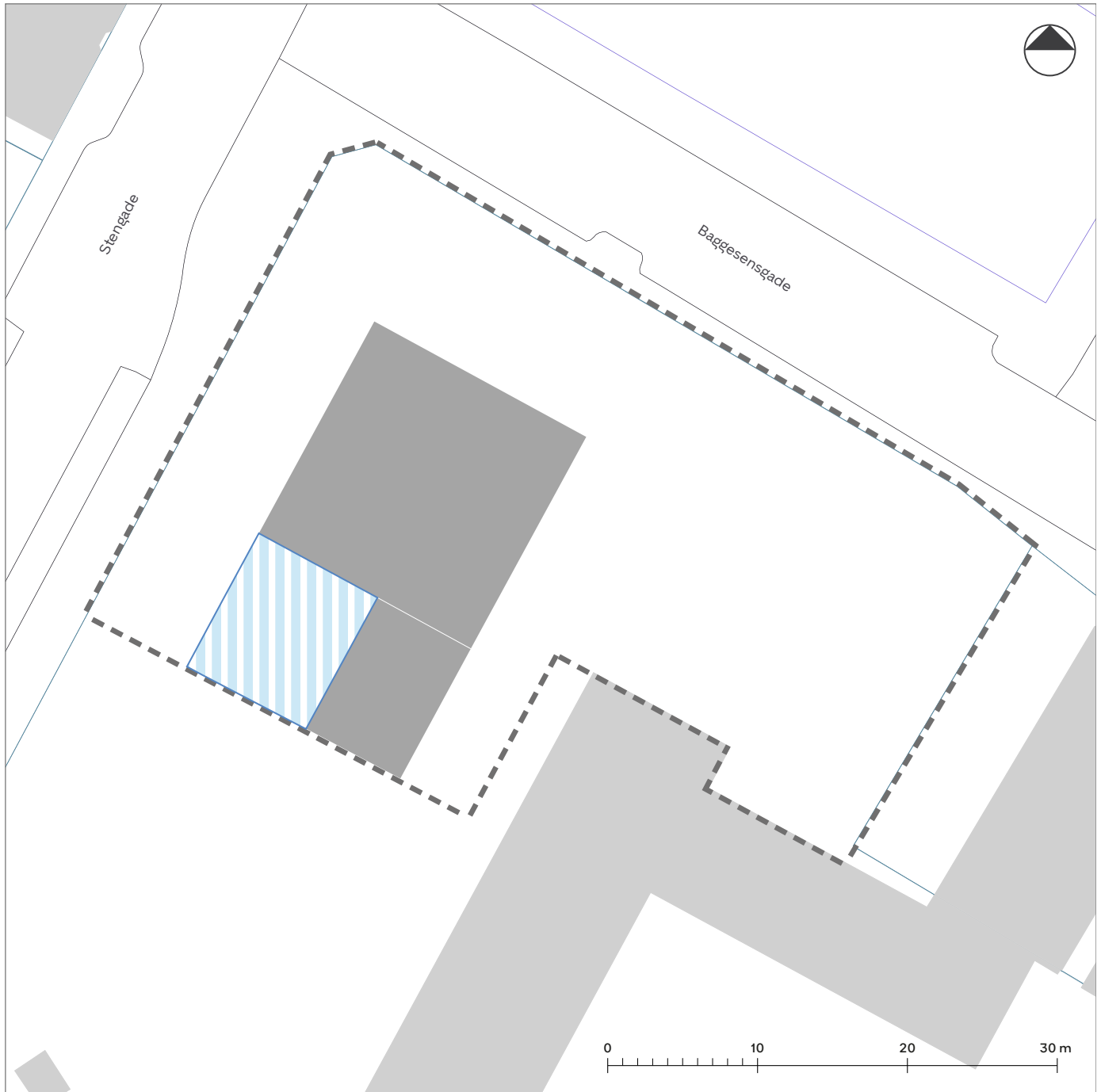
· · · · · Lokalplanområdets afgrænsning

— Matrikelskel


■ Eksisterende bygning

== Hofor linjeføring

Tegning 5a · Byrum



 Byrum

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

Tegning 5b · Beplantning



● Bevaringsværdigt træ

--- Lokalplanområdets afgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

Hvad er en lokalplan

Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Afdelingen for Klima og Byudvikling har besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Baggesensgade.

Høringsperioden løber fra den 30. marts til den 26. maj 2023.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

Offentlig høring

[Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal \[www.blivhoert.kk.dk\]\(http://www.blivhoert.kk.dk\)](#)

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at sende dit høringssvar på mail eller almindelig post og gøre opmærksom på beskyttelsen.

Du kan sende dit høringssvar til:

parc@kk.dk

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 26. maj 2023.